



Streit über die Breite des Garagenstellplatzes

Die Garagenverordnung (GarVO) ist keine anerkannte Regel der Technik. Sie dient der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und regelt demgemäß die Voraussetzungen des Brandschutzes sowie den sicheren Aufenthalt in einer Tiefgarage bezüglich der Belüftung, nicht aber das komfortable Befahren des Stellplatzes. Im streitigen Fall machte die Erwerberin einer Eigentumswohnung plus Tiefgaragenstellplatz Mängelansprüche geltend. Begründung: Der Stellplatz entspräche nicht der vorgegebenen Stellplatzbreite der GarVO und damit nicht den anerkannten Regeln der Technik. Dem folgte das Gericht nicht. Entscheidend sei die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit. Zudem sei hier die vorgeschriebene Stellplatzbreite der GarVO eingehalten worden. Landgericht Kiel, Urteil vom 5. Mai 2016, Az. 11 O 85/15.

Der richtige Zeitpunkt für die neuesten Regeln der Technik

Mit der Vertragsvereinbarung, dass der Umbau eines Bestandsgebäudes den „neuesten Regeln der Technik“ entspricht, legen die Parteien fest, dass die zum Zeitpunkt der Abnahme des Umbaus geltenden anerkannten Regeln der Technik einzuhalten sind. Die Parteien stritten um die Mängelbeseitigungskosten eines zu sanierenden Bestandsgebäudes. Sie vereinbarten, dass die Sanierungsarbeiten dem „neuesten Standard der Technik“ entsprechen sollten. Nach Auslegung des Senats liegt in dieser Formulierung keine gewollte Abweichung der Parteien von den geltenden anerkannten Regeln der Technik. Vielmehr soll der Begriff „neueste“ sicherstellen, dass die anerkannten Regeln zum Umbauzeitpunkt erfüllt sind und gerade nicht zum Zeitpunkt der Errichtung des Bestandsgebäudes. Oberlandesgericht München, Urteil vom 28. Juli 2015, Az. 28 U 3070/15 Bau.

Sergia Antipa, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte Hannover

Abschleppkosten trägt der Fahrzeughalter

Wird ein Fahrzeug von einem Privatgrundstück kostenpflichtig abgeschleppt, trägt die Kosten der Fahrzeughalter, auch wenn er das Fahrzeug selbst nicht geparkt hat. Im konkreten Fall war die Höchstparkdauer von 90 Minuten auf dem Grundstück eindeutig überschritten worden. Halter und Fahrer des Fahrzeugs waren nicht greifbar, sodass die Eigentümerin des Grundstücks einen Abschleppdienst mit der Entfernung des Fahrzeuges beauftragte. Dazu war sie auch berechtigt. Der Fahrzeughalter muss die ortsüblichen Kosten tragen. Bundesgerichtshof, Urteil vom 11. März 2016, Az. V ZR 102/15.

Nachbarschutz bei Abweichung von der Baugenehmigung

Will ein Eigentümer ein Bauvorhaben auf einem Nachbargrundstück (zeitweise) untersagen lassen, muss er eine tatsächliche und bleibende Abweichung der Bauausführung von der Baugenehmigung glaubhaft machen können. Es reicht nicht aus, dass eine baubedingte, vorübergehende Abgrabung zur Sicherung des vorhandenen Mutterbodens stattgefunden hat. Anders wäre es bei einer Überschreitung der Grundstücksgrenze mit der Bebauung (etwa durch ein Garagenfundament). Verwaltungsrecht Schleswig, Beschluss vom 15. September 2016, Az. 2 B 69/16.

Keine langfristige Lagerung von Müll auf dem Grundstück

Ein Grundstückseigentümer darf Einrichtungsgegenstände, Plastiktüten, Verpackungsmaterial und organische Stoffe nicht langfristig auf seinem Grundstück lagern. Diese Gegenstände sind Abfall und müssen daher entsorgt werden. Angesichts der Lagerung im Außenbereich konnte im konkreten Fall nicht mehr davon ausgegangen werden, dass die Gegenstände jemals wieder ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung nach gebraucht werden. Vielmehr ergab sich durch Schimmelbildung, Giftgasentwicklung und drohenden Schädlingsbefall sogar eine Gefahr für den Grundstückseigentümer und seine Nachbarn. Dementsprechend mussten die Gegenstände auch gegen den Willen des Eigentümers vom Grundstück entfernt werden. Verwaltungsgericht Münster, Beschluss vom 24. August 2016, Az. 7 L 1222/16.

Jens Christian Althoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover